

TI_GERICHTE 50.2002.14 vom 5. November 2002

TI Tribunale d'appello, 2002-11-05, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_50.2002.14

FR: TI_GERICHTE 50.2002.14 du 5 novembre 2002

IT: TI_GERICHTE 50.2002.14 del 5 novembre 2002

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 24

febbraio 2000. In questa sede lo Stato sostiene tuttavia di avervi rinunciato il 28 giugno seguente mediante semplice lettera indirizzata agli espropriati, cosicché il dies aestimandi slitterebbe al giorno del giudizio di stima e la data di decorrenza degli interessi al momento in cui l'indennità di espropriazione diventa esigibile. L'anticipata immissione in possesso può essere accordata dal Tribunale di espropriazione mediante decreto impugnabile se determinate condizioni sono adempiute (cfr. art. 51 Lespr), o convenuta direttamente tra le parti in causa. In quest'ultima evenienza, se pattuito in costanza di procedura, segnatamente in occasione dell'udienza di conciliazione, l'accordo siglato davanti al giudice si configura alla stregua di un contratto espropriativo di diritto amministrativo retto dal diritto pubblico (Thalmann, *Der Vertrag im Enteignungsverfahren*, p. 102; Grisel, *Traité de droit administratif*, p. 762/763; Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, *Aménagement du territoire, construction, expropriation*, N. 1325 ss.; DTF 114 Ib 142 consid. 3b) ed ha forza di decisione (art. 44 cpv. 2 Lespr). Eventuali contestazioni riguardanti simili contratti vanno sottoposte al Tribunale di espropriazione, autorità davanti alla quale è stata stipulata la convenzione (Hess-Weibel, *Das Enteignungsrecht des Bundes*, N. 12 ad art. 53 LFespr; Thalmann, *op. cit.*, p. 117). Contrariamente a quanto adduce lo Stato, il principio della sicurezza del diritto e la natura contrattuale degli accordi espropriativi impediscono che gli stessi possano essere modificati validamente mediante semplice dichiarazione di uno dei due contraenti. A maggior ragione se l'intesa verte sull'anticipata immissione in possesso, poiché altrimenti le parti verrebbero messe in grado di influire a piacimento, in maniera unilaterale, sui momenti chiave del procedimento espropriativo correlati a quell'istituto, ossia il dies aestimandi, che a sua volta condiziona l'ammontare dell'indennizzo, nonché il giorno dal quale vengono computati gli interessi. Una volta concordata con la controparte la data dell'anticipata immissione in possesso, operazione che presuppone peraltro un'urgente realizzazione dello scopo per il quale si espropria (vedi art. 51 Lespr), l'espropriante non può dunque pretendere di variare quel momento come meglio gli aggrada per rimediare alle conseguenze di disfunzioni organizzative proprie. Può esercitare la presa di possesso vera e propria quando più gli conviene a dipendenza delle circostanze o, caso estremo, rinunciare all'esproprio e desistere dalla causa ponendo fine alla procedura, ma di certo non può spostare autonomamente il giorno dell'immissione in possesso giuridica e con esso il dies aestimandi e il dies a quo degli interessi dovuti agli espropriati. Ammettendo il contrario si eluderebbe la volontà del Legislatore di far coincidere il dies aestimandi con un momento ben preciso e di principio immutabile. Ma non solo. Si finirebbe anche per favorire

l'insorgere di situazioni inammissibili come quella venutasi a creare nell'evenienza concreta, con lo Stato che domanda ed ottiene l'anticipata immissione in possesso, poco dopo fa sapere agli espropriati di rinunciarvi, attende il giudizio di stima, lo impugna con effetto sospensivo chiedendo che in assenza di presa di possesso anticipata gli interessi abbiano a decorrere dal momento in cui l'indennità diventerà esigibile e pendente ricorso occupa il terreno espropriato per costruire l'opera senza neppure informare il Tribunale adito; con il risultato, dando credito alle tesi del ricorrente, di produrre se non due dies aestimandi, almeno un dies a quo degli interessi del tutto diverso da quello sollecitato nel gravame. Ne segue che laddove ha accertato che il giorno determinante per la valutazione dell'indennità e la decorrenza degli interessi è il 24 febbraio 2000, la decisione impugnata resiste alle critiche dell'insorgente. In quanto volta a propugnare la possibilità di revocare unilateralmente l'anticipata immissione in possesso concordata in occasione dell'udienza di conciliazione e ad ottenere il computo degli interessi trascorsi venti giorni dalla fissazione definitiva dell'indennità d'espropriazione l'impugnativa dello Stato va quindi respinta. 3. Valore venale dello scorporo espropriato e relativa indennità I proprietari del mapp.

_____ contestano invece il risarcimento di fr. 50.- il mq stabilito dal Tribunale di espropriazione per l'avulsione di ca. 463 mq del loro fondo. 3.1. Giusta l'art. 9 Lespr, l'espropriazione ha luogo mediante piena indennità. La determinazione di questa è disciplinata dal principio secondo cui l'espropriato non deve subire un danno individuale, né conseguire particolari vantaggi per effetto dell'espropriazione. In altre parole, all'espropriato deve essere garantita la stessa situazione economica in cui si troverebbe se l'espropriazione non avesse avuto luogo, in modo che, per effetto dell'espropriazione, non subisca danni né consegua vantaggi pecuniari (Hess-Weibel, op. cit., 1986, N. 3 ss. ad art. 16 LFespr; G. Müller, in Commentaire de la Constitution fédérale, N. 66 ad art. 22ter). L'importo dell'indennità è calcolato in base all'intero valore venale del diritto espropriato (art. 11 lett. a Lespr). Essa comprende pure l'ammontare di tutti gli altri pregiudizi subiti dall'espropriato come conseguenza dell'espropriazione. Nella stima del valore venale si deve tener conto anche della possibilità di un miglior uso del fondo, ma gli aumenti e le diminuzioni di valore derivanti dall'opera dell'espropriante non vengono considerati (art. 12 cpv. 1 e 2 Lespr). 3.2. Dottrina e giurisprudenza concordano nel ritenere che il valore venale di un terreno venga di regola stabilito in base al metodo statistico-comparativo (cfr. Hess-Weibel, op. cit., N. 80 ss. ad art. 19 LFespr; Moor, Droit administratif, p. 417; DTF 122 I 168, 122 II 337, 115 Ib 408). Secondo questo metodo il valore venale di un fondo viene individuato confrontando i prezzi già soluti nella regione di cui si tratta per analoghi terreni in libere contrattazioni; nel limite del possibile vengono di norma prese in considerazione le contrattazioni attendibili realizzate nell'anno precedente il dies aestimandi. Di eventuali differenze (per forma, situazione, dimensione, possibilità di sfruttamento, ecc.) si tiene conto attraverso adeguati aumenti o diminuzioni. In sostanza il valore corrisponde al prezzo che l'espropriato potrebbe conseguire in una normale contrattazione, rispettivamente alla somma che un numero imprecisato di acquirenti sarebbe disposto a pagare, tenuto conto dei prezzi praticati in zona, corretti e adeguati alle peculiarità dei singoli terreni. Il prezzo di gran lunga inferiore o superiore alla media convenuto in un contratto isolato non è evidentemente determinante, e non può essere assunto quale esempio, dal momento che vi possono influire elementi che impediscono di considerarlo oggettivo (cfr. Hess-Weibel, op. cit., N. 87 ad art. 19 LFespr; Wiederkehr, Die Expropriationsentschädigung, p. 36). L'applicazione del metodo comparativo presuppone d'altro canto che esistano sufficienti contrattazioni relative a fondi che possano essere paragonati a quello in esame, ma non è

necessario che si tratti di fondi identici. Richiesto è invece che i prezzi pagati per quei fondi possano essere analizzati e che da essi si possano trarre conclusioni ragionevoli circa il livello del mercato in generale (RDAT 1985 N. 92). Le cifre indicative ottenute con questo approccio analitico vanno quindi corrette ed adeguate in funzione delle peculiarità, siano esse negative o positive, riguardanti il fondo oggetto dell'esproprio. Giova infine ricordare che il metodo comparativo non conduce alla determinazione di valori assoluti, bensì serve a mettere in evidenza una tendenza nell'evoluzione dei prezzi dei terreni in una determinata zona, che può essere influenzata dalla situazione di fatto e di diritto che la caratterizza. 3.3. I ricorrenti ritengono che per accertare il valore venale del loro terreno il Tribunale di espropriazione avrebbe dovuto appoggiarsi direttamente alle quotazioni dei fondi confinanti, posti nella zona industriale del PRP-PF di _____. A torto, poiché un simile approccio estimativo avrebbe portato ad un confronto diretto tra proprietà situate in zone di utilizzazione completamente diverse, disattendendo chiaramente i principi del metodo statistico-comparativo. I fondi di _____ cui alludono gli insorgenti sono inseriti in una zona edificabile. Il mappale espropriato fruisce invece di uno statuto edificatorio del tutto opposto, tant'è che ancora oggi risulta assegnato all'area di studio per un interporto che l'autorità cantonale ha voluto inserire nel PR 82 di _____ al fine di evitare edificazioni suscettibili di pregiudicare la pianificazione futura (vedi scritto 9 gennaio 1979 del Dipartimento del territorio ai municipi di _____ e _____). Secondo gli studi allestiti all'epoca dall'Ufficio delle ricerche economiche (cfr. il documento Problemi del traffico internazionale merci, Interporto del _____, Proposte di nuove strutture, del 29 settembre 1977), la creazione dell'interporto, un complesso di rampe per lo scambio delle merci strada-strada e strada-ferrovia, magazzini e uffici disposto su una superficie di almeno 80'000 mq, avrebbe comportato un investimento di oltre 27 milioni di fr., di cui 10'400'000.- fr. per la sola acquisizione dei terreni (= fr. 130.- il mq). Quest'ultimo dato desunto da un'apposita perizia commissionata all'Ufficio espropriazioni del Dipartimento delle pubbliche costruzioni lascia chiaramente intendere che in caso di realizzazione del progetto il comparto interporto, considerato edificabile, avrebbe dovuto essere incluso in una zona AP-EP o di analoga natura in vista della sua espropriazione. Quanto sin qui brevemente ricordato porta a formulare due prime conclusioni intermedie. La prima è che la part. _____, al pari degli altri terreni inseriti nell'area di studio dell'interporto, potrebbe essere stata colpita da espropriazione materiale con l'entrata in vigore del PR 82 di _____. Questione, questa, che non occorre comunque approfondire ai fini del presente giudizio, poiché eventuali diritti dei ricorrenti discendenti da espropriazione materiale, ancorché accertati, sarebbero ormai irrimediabilmente estinti per intervenuta perenzione delle relative pretese (vedi art. 39 cpv. 1 Lespr e 75 cpv. 2 Lespr; RDAT II-1994 N. 64). La seconda è che i terreni assegnati alla "zona interporto", inedificabili a contare perlomeno dal 1982, sono tuttora privi di componente edilizia e possiedono quindi un valore che non supera quello di un qualsiasi buon terreno agricolo (notoriamente aggirantesi attorno a fr. 30.- il mq; RDAT II-1994 N. 64, 1990 N. 58, 1989 N. 73). La zona di pianificazione istituita dal Cantone nel 1987 nulla muta a questa situazione, dato che il provvedimento - voluto soprattutto per proteggere la parte del _____ adagiata nel comprensorio di _____ dopo la mancata approvazione del PR comunale limitatamente a quella specifica porzione di territorio - è decaduto nel 1992 senza che a _____ venissero operate modifiche al piano di utilizzazione locale. 3.4. Resta da esaminare se nell'estimo del mapp. _____ si possa tener conto di un miglior uso del fondo ai sensi dell'art. 12 cpv. 1 Lespr suscettibile di incrementarne il valore venale.

Dottrina (Hess-Weibel, op. cit., N. 56 ss., in particolare N. 78 ad art. 19; Wiederkehr, op. cit., p. 26; Merker, Der Grundsatz der vollen Entschädigung im Enteignungsrecht, p. 18; Knapp, Précis de droit administratif, N. 2304) e giurisprudenza (DTF 119 Ib 370, 115 Ib 26, 114 Ib 330, 113 Ib 45, 112 Ib 533) sono concordi infatti nell'affermare che stimando il valore venale di una proprietà il giudice delle espropriazioni deve prendere in considerazione la possibilità di una sua migliore utilizzazione non appena questa appaia lecita e verosimilmente attuabile in un prossimo futuro, escluse dunque le prospettive frutto di mere teorie o speculazioni. A questo proposito, non si può ignorare che dal 1995 i terreni posti a est del mappale espropriato si trovano in zona industriale grazie al PRP-PF che il comune di Balerna si è affrettato a concepire per colmare il vuoto pianificatorio creato dal diniego del Consiglio di Stato di approvare le proposte di azzonamento del comparto _____ contenute nel PR comunale ordinario del 1987. Questo assetto lascia supporre che anche i terreni di _____ situati a valle di via _____ potrebbero essere presto inclusi in zona industriale, andando a formare una fascia di territorio assegnata ad una zona di utilizzazione omogenea ancorché appartenente a due comuni distinti. Siffatta congettura, per quanto sostenibile, si appalesa assai fragile sotto almeno due aspetti. Innanzi tutto per ragioni d'ordine temporale. _____ si è dotata di un nuovo PR nel 1987 e dal 19 settembre 1995 dispone di un PP per il _____ che nel frattempo è già stato aggiornato a due riprese. _____ invece si ritrova tuttora nella situazione pianificatoria del 1982 e non ha ancora adottato la revisione del PR ordinario. I progetti sin qui elaborati prevedono invero di assegnare tutti i terreni del comune situati a E dell'area ferroviaria ad una zona PP _____, ma siamo molto lontani dall'approvazione di un atto pianificatorio che abbia a conferire al mapp. _____ una collocazione stabile e ben precisa; occorre prima adottare e far approvare il PR, indi seguire lo stesso iter per il PP, che necessita di analisi preliminari approfondite. Il secondo elemento di debolezza dipende dal fatto che, per finire, l'azzonamento del fondo potrebbe risultare diverso da quello prospettato. Ne sono dimostrazione le risultanze emergenti dal piano di indirizzo e dal PP concernente tutto il _____ allestito a suo tempo dal pianificatore di _____ nell'ambito di un concetto urbanistico generale. Questo studio individua le finalità di utilizzazione ed organizzazione territoriale dell'intero _____ nei comuni di _____, _____ e _____, inclusa l'area ferroviaria dello scalo merci, di cui ne propone la riconversione al fine di realizzare un parco tecnologico o un parco industriale-terziario innovativo con un orizzonte temporale di riferimento dell'ordine di 30-50 anni (cfr. PRP-PF comune di _____, rapporto di pianificazione agosto 1994, p. 4-28). Per quanto attiene in particolare ai terreni di _____ collocati a meridione di via _____, il progetto di PP di cui trattasi ne suggerisce l'inserimento in zona agricola. Ora, è ben vero che tale studio non può vincolare il comune di _____, tant'è vero che in sede di approvazione del PRP-PF il Consiglio di Stato ne ha limitato la portata giuridica al territorio giurisdizionale di _____ (vedi ris. no. 5249 del 19 settembre 1995, p. 9), ma è altrettanto vero che le sue indicazioni potrebbero essere riprese nell'ambito del PR o al PRP-PF di _____ e portare all'inclusione del mapp. _____ in zona agricola, come previsto dal PD. In sede di approvazione del PRP-PF di _____ il Governo si è infatti espresso in termini contraddittori in punto al destino della parte di _____ sita a _____, chiedendo esplicitamente che nell'ambito della revisione del PR di questo comune venissero consolidate le indicazioni contenute nel piano generale di sintesi sottoposto al suo esame, da un lato, e promosso lo stesso concetto insediativo, dall'altro (cfr. decisione citata, p. 9, N. 4.3.2). Se deve concludere, insieme al Tribunale di espropriazione,

che al momento determinante una migliore utilizzazione della part. _____ non appariva attuabile in un avvenire prossimo. Anche volendo accreditare l'ipotesi tutt'altro che scontata di una futura attribuzione del fondo ad una zona edificabile del PR o del PRP-PF di _____, tale collocamento, oggettivamente, si prospettava e si prospetta tuttora molto lontano nel tempo, al punto da non poter influire in modo tangibile sul suo valore commerciale. In quanto volta contestare l'indennità di fr. 50.- il mq riconosciuta dal primo giudice per l'esproprio parziale della proprietà, l'impugnativa di _____ e _____ si avvera dunque infondata. 4. Sulla scorta di quanto precede entrambi i ricorsi devono essere respinti integralmente, con la conseguente conferma del giudizio impugnato. Visto l'esito del contenzioso, la tassa di giustizia viene ripartita tra le parti secondo la loro reciproca soccombenza. La reiezione del ricorso dello Stato impone tuttavia l'assegnazione di congrue ripetibili agli espropriati patrocinati da un legale. In effetti, la regola prevista dall'art. 73 Lespr fa stato soltanto in prima istanza, mentre in questa sede sono applicabili, giusta il rinvio dato dagli art. 50 cpv. 3 e 70 Lespr, gli art. 28 e 31 PAmm (STF 9 giugno 1997 in re Sciorilli/Comune di Vira Gambarogno). Per questi motivi, visti gli art. 9, 11, 12, 19, 50, 51, 52, 54, 70, 73 Lespr; 18, 28, 31, 43 e 46 PAmm; dichiara e pronuncia: 1. I ricorsi sono respinti. 2. La tassa di giudizio di fr. 2'500.- è posta a carico dello Stato nella misura di fr. 1'250.- e degli espropriati in solido per la differenza. 3. Lo Stato verserà agli espropriati fr. 1'500.- a titolo di ripetibili. 4. Intimazione a: Per il Tribunale cantonale amministrativo Il presidente
Il segretario

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.